

MẪU HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN MỚI NHẤT

1. Hợp đồng môi giới bất động sản là gì?

Môi giới bất động sản là công việc trung gian giữa người mua (cần thuê) và người bán (cho thuê), thường được trả công theo một tỷ lệ nào đó trên tổng giá trị giao dịch được gọi là hoa hồng. Môi giới BĐS khác nhân viên bán hàng ở chỗ, nhân viên bán hàng chỉ đơn thuần là tìm kiếm người mua còn môi giới BĐS là tìm kiếm và kết nối người bán và người muốn mua bất động sản.

Hợp đồng môi giới bất động sản (nhà đất) là hợp đồng giữa các bên được môi giới và bên môi giới bất động sản. Theo đó, bên môi giới sẽ giới thiệu bên thứ ba ký kết hợp đồng cho bên được môi giới hoặc cung cấp những điều kiện để cho bên được môi giới ký kết hợp đồng và được hưởng hoa hồng về việc môi giới này, bên môi giới trong hợp đồng môi giới phải là thương nhân.

Ngoài ra còn được hiểu đơn giản là một hợp đồng ký kết giữa bên được môi giới và bên môi giới. Chúng được hiểu đơn giản là một bản hợp đồng bằng văn bản có nói rõ những điều kiện từ hoa hồng, cách chi trả, điều kiện giao dịch giữa 2 bên.

2. Vì sao cần có hợp đồng môi giới bất động sản?

Có lẽ không ít người hiện nay đều cho rằng, hợp đồng về lĩnh vực bất động sản chỉ được lập khi có thực hiện giao dịch giữa bên mua và bên bán. Tuy nhiên, với sự phát triển phức tạp của thị trường ngày nay, hợp đồng môi giới đất động sản ngày một được quan tâm và trở lên cần thiết. Một vài lý do cần thiết cho việc làm này có thể kể đến như:

Quy rõ trách nhiệm và quyền lợi giữa 2 bên

Hợp đồng sẽ là văn bản được quy định rõ quyền lợi và trách nhiệm giữa 2 bên gồm bên được môi giới và bên môi giới. Mọi trách nhiệm từ thanh toán, tìm kiếm và bảo mật thông tin đều có quy định rõ ràng dựa trên sự thỏa thuận giữa 2 bên cũng như quy định từ pháp luật.

Bên cạnh trách nhiệm thì quyền lợi cũng là thông tin được công bố rõ ràng theo hợp đồng. Các quyền lợi từ kinh tế, bảo vệ thông tin, đền bù rủi ro đều được thể hiện rõ trong hợp đồng.

Căn cứ giải quyết khi xảy ra tranh chấp

Hợp đồng sẽ là căn cứ giải quyết mọi tranh chấp khi giữa 2 bên xảy ra bất hòa. Đây được xem là văn bản có tính quyết định và ảnh hưởng nhất trước pháp luật.

Thể hiện tính chuyên nghiệp

Hợp đồng môi giới đất động sản được đánh giá là sự thể hiện tính chuyên nghiệp nhất hiện nay. Mỗi một đơn vị Môi giới Bất động sản khi có hợp đồng thể hiện rõ tính đảm bảo dành cho khách hàng khi giao dịch.

3. Cách viết một hợp đồng môi giới bất động sản?

Đầu tiên bạn phải xác định được chủ sở hữu bất động sản muốn làm gì với bất động sản của anh ta từ đó mới xác định được phạm vi môi giới. Kỳ thực có rất nhiều giao dịch mà đối tượng là bất động sản. Ví dụ: Mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Sau đó các bên phải mô tả rõ ràng bất động sản cần giao dịch, việc thỏa thuận chi tiết để tránh những tranh chấp về sau và cũng là cơ sở để giúp bên môi giới tiến hành hoạt động môi giới. Lưu ý, cần nêu rõ giá (chuyển nhượng/cho thuê/cho thuê lại/cho thuê mua) mà bên được môi giới đề xuất. Từ đó, có căn cứ xác định bên môi giới có thực hiện đúng yêu cầu của Bên được môi giới hay không.

Tiếp theo các bên phải thỏa thuận về yêu cầu và kết quả cần đạt được, theo đó xác định giới hạn trách nhiệm của bên môi giới được xem là hoàn thành khi nào? Trách nhiệm của bên môi giới chỉ dừng lại ở việc tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng - bên được môi giới để tham gia đàm phán, ký hợp đồng hay là bao gồm cả việc đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Về thời hạn môi giới cũng cần phải quy định rõ ràng tránh trường hợp kéo dài không cần thiết.

Tiếp đến cần quy định và phân định rõ ràng về thù lao và hoa hồng môi giới. Đây là hai khái niệm khác nhau. Thù lao môi giới là khoản tiền bên được môi giới phải thanh toán cho bên môi giới không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản mà bên được môi giới ký kết với đối tác của họ, đây thực chất là tiền công phải trả cho bên môi giới. Còn hoa hồng môi giới bất động sản được tính dựa trên kết quả môi giới theo phần trăm giá trị giao dịch giữa bên được môi giới và đối tác của họ, nói một cách nôm na là bên môi giới đàm phán với giá càng cao sẽ được hưởng hoa hồng càng lớn.

Về quyền và nghĩa vụ các bên cần quy định chi tiết rõ ràng để các bên có cơ sở thực hiện.

4. Nội dung chính của hợp đồng môi giới bất động sản

Thông tin của bên A và bên B

Thông tin cung cấp đầu tiên trong hợp đồng này chính là thông tin giữa 2 bên gồm bên được môi giới và bên môi giới. Thông tin thể hiện rõ Họ – tên, Ngày tháng năm sinh, Số CMND, địa chỉ cũng như số tài khoản.

Các thông tin cần được nêu rõ và chính xác nhất. Chúng sẽ là căn cứ cho việc xác minh chủ sở hữu và những người liên quan khi xảy ra tranh chấp.

Thông tin về bất động sản

Đối tượng môi giới gồm: tên loại hình Bất động sản như nhà ở, đất thổ cư, chung cư... Thông tin cần thể hiện gồm: diện tích, cấu trúc, mô tả tiện nghi, trích lục giấy tờ pháp lý và giá bán của Bất động sản môi giới.

Phí môi giới

Thông tin thứ 3 được đề cập trong hợp đồng này chính là phí môi giới. Phí được tính dựa theo phần trăm hoa hồng trên tổng tiền của hợp đồng hoặc được ghi rõ số tiền cụ thể. Phí được tính toán dựa vào sự thỏa thuận giữa 2 bên khi liên hệ dịch vụ.

Bên cạnh thông tin về phí môi giới sẽ đi kèm thông tin về thời hạn thanh toán cũng như phương thức. Đây hoàn toàn là những thỏa thuận do 2 bên trực tiếp bàn bạc trước khi đi đến ký kết hợp đồng.

Thời gian thực hiện việc môi giới

Thời gian thực hiện là một trong những thông tin vô cùng quan trọng. Chúng thể hiện rõ thời gian có hiệu lực của hợp đồng.

Quyền và nghĩa vụ

Thông tin tiếp theo được thể hiện rõ trong hợp đồng Môi giới Bất động sản chính là quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Đây là những thông tin được quy định rõ và là căn cứ để xét vi phạm hợp đồng hay bất cứ tranh chấp nào đó khi xảy ra.

Ví dụ: bên môi giới sẽ có nghĩa vụ tìm kiếm khách hàng theo thời gian quy định, báo cáo mức giá đưa ra trong hợp đồng, báo cáo thường xuyên về tiến trình của giao dịch...

Bên được môi giới sẽ phải có nghĩa vụ cung cấp đủ các giấy tờ pháp lý, tạo điều kiện khi có khách xem. Bên được môi giới cũng không phải trả bất cứ một khoản chi phí nào khi giao dịch chưa được thực hiện thành công...

Các thông tin khác

Ngoài những thông tin cơ bản và quan trọng kể trên, trong hợp đồng cũng thể hiện rõ một số thông tin khác như: vi phạm hợp đồng với các quy định về mức đền bù. Các thỏa thuận chung là điều thỏa thuận thêm cũng như sự điều chỉnh khi có sự bất hợp lý theo từng hoàn cảnh cụ thể.

5. Hợp đồng môi giới bất động sản có phải công chứng không?

Hoạt động môi giới bất động sản cùng với tư vấn bất động sản và quản lý bất động sản nằm trong số những dịch vụ bất động sản phải lập hợp đồng khi các bên tiến hành giao dịch, trao đổi với nhau.

Tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014, những nội dung liên quan đến kinh doanh dịch vụ bất động sản được quy định tại chương IV – Kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Theo đó, hợp đồng môi giới bất động sản cũng như các hợp đồng dịch vụ bất động sản khác phải được lập thành văn bản. Việc công chứng văn bản này do các bên thỏa thuận với nhau. Như vậy, hợp đồng môi giới bất động sản không nhất thiết phải có công chứng.

Tuy nhiên các bên kinh doanh dịch vụ bất động sản cần chú ý lập hợp đồng dịch vụ phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản như: Tên, địa chỉ của các bên; Đối tượng và nội dung dịch vụ; Yêu cầu và kết quả, thời hạn thực hiện dịch vụ; Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ...

Nếu môi giới hoặc kinh doanh các hợp đồng dịch vụ bất động sản khác mà không lập hợp đồng hoặc hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản không đầy đủ các nội dung chính theo quy định, chủ thể có thể bị phạt tiền với mức phạt từ 30 triệu đồng đến 40 triệu đồng (Điều 58 Nghị định 139/2017/NĐ-CP).

6. Khi nào hợp đồng môi giới nhà đất có hiệu lực?

Thứ nhất là hình thức hợp đồng: Hợp đồng phải được lập thành văn bản có đủ nội dung theo Bộ luật dân sự.

Thứ hai bên môi giới phải đáp ứng điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản theo Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể:

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 2 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.
- Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.
- Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới, vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

Thứ ba là bất động sản được môi giới không thuộc đối tượng cấm hoặc hành vi môi giới không trái với đạo đức xã hội.

Thứ tư số tiền hoa hồng phải tuân theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và điều 64 Luật kinh doanh bất động sản: Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

7. Những lưu ý trong hợp đồng môi giới bất động sản

Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trong một số trường hợp cụ thể thì:

- Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực.
- Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

Hợp đồng môi giới phải có các nội dung chính sau đây:

- Tên, địa chỉ của các bên: Cụ thể, thông tin tên, địa chỉ cơ bản của bên môi giới và bên được môi giới, thông tin về bất động sản...

- Đối tượng và nội dung dịch vụ: Theo quy định tại Điều 63 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Yêu cầu và kết quả dịch vụ: Do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng;
- Thời hạn thực hiện dịch vụ: Do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng;
- Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ: Do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng tuân thủ theo quy định tại Điều 64, 65 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Phương thức, thời hạn thanh toán: Do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên: Do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng tuân thủ theo quy định tại Điều 66 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Giải quyết tranh chấp: Các bên cam kết cùng nhau thực hiện hợp đồng. Nếu trong quá trình thực hiện có phát sinh vướng mắc các bên sẽ trao đổi trên tinh thần hợp tác, trường hợp hai bên không thỏa thuận được thì việc tranh chấp sẽ được phán quyết bởi tòa án;

8. Mẫu hợp đồng môi giới bất động sản tham khảo

Mẫu 1:

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: ... /2019/HĐDVMGBĐS/... - ...

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015;

Căn cứ nhu cầu và khả năng thực tế của các bên trong hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2019, tại ... chúng tôi gồm có:

Bên sử dụng dịch vụ môi giới bất động sản (sau đây gọi tắt là bên A):

Tên tổ chức:

Địa chỉ trụ sở:

Mã số doanh nghiệp:

Người đại diện theo pháp luật là ông/ bà:

Chức vụ:

Điện thoại:

Email:
(Trường hợp bên sử dụng dịch vụ môi giới bất động sản là cá nhân thì được ghi như sau):

Bên sử dụng dịch vụ môi giới bất động sản (sau đây gọi tắt là bên A)

Họ và tên:

Năm sinh: .../ .../ ...

Chứng minh nhân dân số ..., ngày cấp .../ .../ ..., nơi cấp: ...

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Điện thoại:

Email:

Bên cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản (sau đây gọi tắt là bên B):

Tên tổ chức:

Địa chỉ trụ sở:

Mã số doanh nghiệp:

Người đại diện theo pháp luật là ông/ bà:

Chức vụ:

Điện thoại:

Email:

Hai bên thoả thuận và đồng ý ký kết hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản với các điều khoản như sau:

Điều 1. Đối tượng của hợp đồng:

1. Theo yêu cầu của bên A về việc thực hiện nội dung môi giới bất động sản, bên B đảm nhận và thực hiện:

Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của bên A để tham gia đàm phán, ký hợp đồng; hoặc

Đại diện theo ủy quyền của bên A để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; hoặc

Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

2. Đặc điểm của bất động sản do bên A làm chủ sở hữu, như sau:

Loại bất động sản:

Địa chỉ:

Diện tích:

(Bên A và bên B thoả thuận và ghi thông tin cụ thể của bất động sản vào trong hợp đồng này).

3. Giá bán bất động sản là ... đồng (Bằng chữ: ...) hoặc theo thoả thuận điều chỉnh của hai bên.

(Đối tượng của hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản là công việc có thể thực hiện được, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội).

Điều 2. Tiền thù lao môi giới bất động sản:

1. Tiền thù lao môi giới bất động sản: Thực hiện nội dung công việc tại Điều 1 của hợp đồng này là: ... đồng (Bằng chữ: ...), đã bao gồm ... % tiền thuế giá trị gia tăng.

2. Phương thức thanh toán: ...

(Bên A và bên B thoả thuận cụ thể về phương thức thanh toán và ghi vào trong hợp đồng này).

Điều 3. Hoa hồng môi giới bất động sản:

1. Bên B được hưởng hoa hồng môi giới khi khách hàng ký hợp đồng (mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản) với bên A.

2. Tiền hoa hồng môi giới bất động sản là: ... đồng (Bằng chữ: ...), đã bao gồm ... % tiền thuế giá trị gia tăng.

(Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận và ghi vào trong hợp đồng này)

3. Phương thức thanh toán: ...

(Bên A và bên B thoả thuận cụ thể về phương thức thanh toán và ghi vào trong hợp đồng này).

Điều 4. Thời hạn thực hiện hợp đồng:

Hợp đồng này được thực hiện kể từ ngày ... / ... / ...

Thời gian dự kiến hoàn thành: là ... ngày, kể từ ngày ... / ... / ... đến hết ngày ngày ... / ... / ...

(Bên A và bên B thoả thuận thời hạn cụ thể và ghi vào trong hợp đồng này).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

1. Quyền của bên A:

Yêu cầu bên B thực hiện hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản theo đúng các nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng này.

Trường hợp bên B vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hoặc quy định tại hợp đồng này, thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

(Bên A và bên B thoả thuận các quyền cụ thể khác và ghi vào trong hợp đồng này).

2. Nghĩa vụ của bên A:

Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với bên B.

Cung cấp các hồ sơ, thông tin và tài liệu cần thiết liên quan đến bất động sản; và chịu trách nhiệm về các hồ sơ, thông tin và tài liệu do mình cung cấp.

Trả tiền thù lao, hoa hồng môi giới và các chi phí hợp lý khác cho bên B theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

(Bên A và bên B thỏa thuận các nghĩa vụ cụ thể khác và ghi vào trong hợp đồng này).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên B:

1. Quyền của bên B:

Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu bên A cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.

Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với bên A, nhưng phải chịu trách nhiệm trước bên A về kết quả môi giới.

(Bên A và bên B thỏa thuận các quyền cụ thể khác và ghi vào trong hợp đồng này).

2. Nghĩa vụ của bên B:

Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với bên A.

Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.

Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng (mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản).

Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

(Bên A và bên B thỏa thuận các nghĩa vụ cụ thể khác và ghi vào trong hợp đồng này).

Điều 7. Chi phí khác:

Bên A phải thanh toán các chi phí phát sinh hợp lý liên quan đến việc môi giới bất động sản, kể cả khi việc môi giới bất động sản không mang lại kết quả cho bên A *(nếu có thỏa thuận)*.

Chi phí khác hai bên thỏa thuận bổ sung nếu xét thấy cần thiết và đúng quy định của pháp luật.

Điều 8. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng:

1. Trường hợp việc tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản hoặc công việc không có lợi cho bên A thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nhưng phải báo cho bên B biết trước ... ngày. Bên A phải trả tiền thù lao môi giới bất động sản theo phần hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản hoặc công việc mà bên B đã thực hiện và bồi thường thiệt hại (*theo thoả thuận nếu có*).

2. Trường hợp bên A vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hoặc quy định tại hợp đồng này thì bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 9. Phương thức giải quyết tranh chấp:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có vấn đề phát sinh cần giải quyết, thì hai bên tiến hành thỏa thuận và thống nhất giải quyết kịp thời, hợp tình và hợp lý. Trường hợp không thỏa thuận được thì một trong các bên có quyền khởi kiện tại tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Các thoả thuận khác:

Bên A và bên B đồng ý đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

Bên A và bên B đồng ý thực hiện theo đúng các điều khoản trong hợp đồng này và không nêu thêm điều kiện gì khác.

Hợp đồng này được lập thành ... bản, mỗi bản gồm ... trang, có giá trị pháp lý như nhau và được giao cho bên A ... bản, bên B ... bản./.

BÊN B

(Chữ ký, họ tên và đóng dấu (nếu có))

...

BÊN A

(Chữ ký, họ tên và đóng dấu (nếu có))

...

Mẫu 2:**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI NHÀ ĐẤT

(Số:...../HĐMGND)

Hôm nay, ngày tháng ... năm ...,

Tại:..... Chúng tôi gồm có:

BÊN MÔI GIỚI (BÊN A):

Địa chỉ:

Điện thoại: Fax:

Mã số thuế: Tài khoản số: Mở tại ngân hàng:

Do Ông (Bà): Sinh năm:

Chức vụ: làm đại diện.

BÊN ĐƯỢC MÔI GIỚI (BÊN B):*Trường hợp là cá nhân:*

Ông/Bà: Sinh năm:

Giấy CMND: ngày cấp Nơi cấp: CA

Hộ khẩu:

Địa chỉ hiện tại:

Điện thoại liên lạc:

Là chủ sở hữu bất động sản:

Trường hợp là đồng sở hữu:

Ông/Bà: Sinh năm:

Giấy CMND: ngày cấp Nơi cấp: CA

Hộ khẩu:

Địa chỉ hiện tại:

Điện thoại liên lạc:

Và

Ông/Bà: Sinh năm:

Giấy CMND: ngày cấp Nơi cấp: CA

Hộ khẩu:

Địa chỉ hiện tại:

Điện thoại liên lạc:

Là chủ sở hữu bất động sản:

Các chứng từ sở hữu và tham khảo về bất động sản đã được cơ quan thẩm quyền cấp cho bên B gồm có:.....

.....

.....

Hai Bên cùng thỏa thuận ký hợp đồng dịch vụ với nội dung sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

1.1 Bên B đồng ý giao cho Bên A thực hiện dịch vụ môi giới bán (hoặc cho thuê) bất động sản do Bên B là chủ sở hữu.

1.2 Đặc điểm của BĐS và giấy tờ pháp lý về BĐS là đối tượng của dịch vụ này được mô tả như sau:

Loại bất động sản:

Địa chỉ:

Diện tích khuôn viên đất:

Diện tích đất xây dựng:

Diện tích sử dụng:

Cấu trúc:

Tiện nghi:

1.3 Giá bán bất động sản này được hai Bên thỏa thuận trên cơ sở giá do Bên A thẩm định là: VNĐ.

(bằng chữ: đồng)

Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu các bên xét thấy cần điều chỉnh giá bán, hai Bên phải thỏa thuận bằng văn bản.

ĐIỀU 2: PHÍ DỊCH VỤ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1 Bên B đồng ý thanh toán cho Bên A số tiền môi giới là% (đã bao gồm thuế VAT) trên giá trị giao dịch thực tế tương đương với số tiền là:VNĐ. (Số tiền bằng chữ: đồng).

2.2 Số tiền dịch vụ này không bao gồm các chi phí liên quan khác phát sinh ngoài dịch vụ môi giới tư vấn bán tài sản mà bên A thực hiện.

2.3 Phí môi giới được Bên B thanh toán cho Bên A một lần bằng tiền mặt trong vòng 12 (mười hai) ngày kể từ ngày giao dịch thành công. Trong trường hợp khách hàng đã đặt cọc mà chịu mất cọc thì bên B thanh toán cho bên A trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày được xác định là khách hàng chấp nhận mất cọc.

ĐIỀU 3: THỜI GIAN THỰC HIỆN DỊCH VỤ

3.1 Từ ngày thángnăm đến ngàythángnăm

3.2 Hết thời hạn này hai bên có thể thỏa thuận thêm và được ký kết bằng một phụ lục hợp đồng.

ĐIỀU 4: THỎA THUẬN CHUNG

4.1 Trong quá trình thực hiện dịch vụ môi giới bên B không phải bỏ ra bất cứ khoản chi phí nào. Tất cả các chi phí liên quan đến việc quảng cáo rao bán sản phẩm sẽ do bên A chịu.

4.2 Giao dịch được coi là thành công khi khách hàng ký hợp đồng mua bán bất động sản (hoặc hợp đồng đặt cọc, hợp đồng góp vốn, giấy thỏa thuận mua bán hoặc ký bất kỳ loại hợp đồng, giấy thỏa thuận nào khác có liên quan đến bất động sản) do bên A thực hiện hoạt động môi giới.

4.3 Trong thời gian thực hiện dịch vụ, nếu khách hàng do bên A giới thiệu đã đặt cọc nhưng bị mất cọc do vi phạm hợp đồng hoặc chịu mất cọc vì bất kỳ lý do gì thì mỗi bên được hưởng 50% (năm mươi phần trăm) trên số tiền đặt cọc đó.

4.4 Khách hàng của bên A là người được nhân viên bên A hoặc bất kỳ người nào được bên A giới thiệu hoặc khách hàng của bên A giới thiệu khách hàng khác đến bên B để ký hợp đồng, đặt cọc giữ chỗ hay tìm hiểu để sau đó ký hợp đồng mua bán với bên B. Nếu trước khi ký hợp đồng mua bán bất động sản mà khách hàng yêu cầu thay đổi người đứng tên trên hợp đồng thì vẫn được xem là khách hàng của bên A.

4.5 Giá bán bất động sản theo khoản 2.1 Điều 2 nêu trên theo thỏa thuận giữa bên A và bên B (Gọi là giá bán ban đầu)

4.6 Trường hợp bên A giới thiệu khách mua cho bên B và khách mua đã trả giá theo giá bán ban đầu nhưng bên B không bán thì coi như bên A đã thực hiện xong hợp đồng, bên B vẫn phải thanh toán cho bên A:% (Bằng chữ:..... phần trăm) trên giá bán thực tế. (Việc không bán bao gồm sự xác nhận không bán bằng văn bản của người bán hoặc sau 3 (ba) ngày kể từ ngày người mua xác nhận mua nhưng người bán không nhận tiền đặt cọc).

4.7 Trong thời gian thực hiện hợp đồng hoặc sau ngày chấm dứt hợp đồng này nếu khách hàng do bên A giới thiệu hoặc khách hàng đó giới thiệu khách hàng khác đến mua căn hộ của bên B thì bên A vẫn được hưởng phí môi giới như mức phí môi giới đã thỏa thuận tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này.

(Có thể quy định một khoảng thời gian cụ thể: 6 tháng; một năm hoặc 2 năm ...cho phù hợp với Điều khoản trên)

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

5.1. Quyền của bên A:

- a) Yêu cầu bên B cung cấp hồ sơ, thông tin, tài liệu liên quan đến bất động sản;
- b) Được nhận phí môi giới theo thỏa thuận;
- c) Được nhận 50% trên số tiền đặt cọc khi khách hàng chấp nhận mất cọc hoặc khi khách hàng bị mất cọc do vi phạm cam kết;

d) Thuê tổ chức, cá nhân môi giới khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng môi giới bất động sản với bên B nhưng phải chịu trách nhiệm trước bên B về kết quả môi giới.

e) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng môi giới bất động sản khi bên B vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của bên A:

a) Thực hiện đúng hợp đồng môi giới bất động sản đã ký;

b) Cung cấp thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

c) Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản;

d) Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

f) Thường xuyên báo cho bên B biết về tiến độ thực hiện công việc và phối hợp với bên B để giải quyết những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc;

g) Chịu mọi chi phí liên quan đến phạm vi công việc mà mình thực hiện.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

6.1. Quyền của bên B:

a) Không chịu bất kỳ chi phí nào khác cho bên A ngoài phí dịch vụ môi giới nếu giao dịch thành công;

b) Được nhận 50% trên số tiền đặt cọc khi khách hàng chấp nhận mất cọc hoặc khi khách hàng bị mất cọc do vi phạm cam kết;

c) Được bên A thực hiện miễn phí: Dịch vụ chuyển quyền sở hữu (chi phí giao dịch ngoài và các loại phí, lệ phí nếu có phát sinh do bên B chịu), trung gian thanh toán qua Công ty khi giao dịch môi giới thành công.

6.2. Nghĩa vụ của bên B:

a) Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho bên A những giấy tờ liên quan.

b) Hợp tác với bên A trong quá trình thực hiện hợp đồng này.

c) Ký hợp đồng bán/cho thuê bất động sản trực tiếp với người mua/người thuê do bên B giới thiệu. Chịu tất cả các chi phí liên quan đến thủ tục mua bán bất động sản theo quy định của nhà nước hoặc theo thỏa thuận với người mua.

d) Thanh toán phí môi giới cho bên A theo Điều 2 của Hợp đồng;

ĐIỀU 7: VI PHẠM HỢP ĐỒNG

7.1 Trường hợp bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đủ hoặc không đúng phí môi giới cho bên B theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này thì bên B phải chịu lãi chậm thanh toán trên số tiền và số ngày chậm thanh toán với lãi suất

2,5%/tháng. Việc chậm thanh toán hoặc thanh toán không đủ này cũng không vượt quá 10 (mười) ngày, nếu quá 10 (mười) ngày thì bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và bên B vẫn phải trả phí dịch vụ cho bên A như trong trường hợp bên A môi giới thành công.

7.2 Trường hợp bên A không tiến hành thực hiện dịch vụ hoặc thực hiện dịch vụ không đúng như đã thỏa thuận thì bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải trả cho bên A bất kỳ khoản phí nào đồng thời bên A phải trả cho bên B một khoản tiền phạt tương đương với số tiền phí thực hiện dịch vụ như quy định trong khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này.

7.3 Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với các thỏa thuận trong Hợp đồng này thì bên đơn phương chấm dứt hợp đồng đó phải chịu một khoản tiền phạt tương đương với số tiền phí dịch vụ như quy định trong khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

Các bên cam kết cùng nhau thực hiện hợp đồng. Nếu trong quá trình thực hiện có phát sinh vướng mắc các bên sẽ trao đổi trên tinh thần hợp tác, trường hợp hai bên không thỏa thuận được việc tranh chấp sẽ được phán quyết bởi tòa án.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm

Hợp đồng được lập thành 02 (hai) bản mỗi bên giữ một bản và có giá trị như nhau.

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký tên, điểm chỉ)